

Les premières Rencontres du foncier en Poitou-Charentes

Les premières Rencontres du foncier en Poitou-Charentes se sont déroulées le 3 octobre 2008 sur le thème : « les extensions urbaines, de la stratégie foncières aux outils fonciers ». Les débats entre les participants (élus, bailleurs, techniciens...) ont montré le caractère crucial de la question du foncier et toutes ses incidences en terme d'étalement urbain. Des outils, mobilisés ou mobilisables, ont été présentés, notamment celui de l'Etablissement Public Foncier, sur lequel les collectivités du Poitou-Charentes vont pouvoir compter à partir de 2009.

La journée s'est déroulée autour de deux temps forts : la matinée a été consacrée aux interventions foncières en extension urbaine, l'après-midi à la présentation de l'outil foncier que constitue l'Etablissement Public Foncier (EPF), que les collectivités locales de la région Poitou-Charentes auront bientôt à leur disposition.

La mobilisation du foncier est au cœur des préoccupations des élus locaux et de l'État, qui voient la mise en œuvre de leurs politiques fortement entravée par la question du coût du foncier. Cette mobilisation sera facilitée avec l'arrivée de l'EPF de Poitou-Charentes, créé par décret du 30 juin 2008.



Les principaux acteurs locaux liés au foncier, et en particulier les collectivités, étaient présents, soit une participation d'une centaine de personnes. La plus grande partie de l'assemblée était constituée d'élus et techniciens des communautés de communes et d'agglomérations, des conseils généraux et du conseil régional.

Les bailleurs sociaux des quatre départements étaient également présents, ainsi que des agents DRE/DDE et des professionnels du logement et du foncier.

L'ensemble des territoires de la région Poitou-Charentes était ainsi bien représenté.

I. L'intervention foncière en extension urbaine

la question de l'intervention foncière en extension urbaine a été abordée sous trois angles différents. Tout d'abord, avec l'approche d'un expert du foncier, Joseph Comby, consultant, rédacteur en chef de la revue « Études Foncières », qui a présenté les causes de l'étalement urbain, les enjeux fonciers et les stratégies d'intervention.

Deux élus ont ensuite apporté leur vision de la stratégie et de l'action foncière en milieu urbain et en milieu rural : Bernard Cornu, adjoint au maire de Poitiers et vice-président de la communauté d'agglomération de Poitiers, et Jean-Claude Garnier, maire de Montravers, commune située à proximité de Cerizay, au nord des Deux-Sèvres.

Pour Joseph Comby, les causes de l'étalement urbain sont multiples mais il convient d'abord de ne pas confondre extension urbaine et étalement urbain.

Chaque année, se sont environ 60.000 hectares qui se trouvent « artificialisés », soit 0,1 % du territoire.

Le facteur démographique n'est pas le facteur le plus important de l'étalement urbain et la contribution des zones d'activités est au moins aussi importante que celle de l'habitat. Joseph Comby perçoit la fin du dualisme ville / campagne. Sociologiquement, les modes de vie et d'habitat en secteurs urbain et rural se sont beaucoup rapprochés. On constate qu'en l'absence de politiques contraignantes, les usages « agricoles » et « naturels » du territoire ne peuvent pas résister aux usages de type néo-ruraux.

Autre facteur de l'étalement urbain : la faible valeur du foncier agricole. Les terres labourables valent moins cher que dans tous les autres pays européens (sauf la Pologne). En outre, le surcoût de l'étalement urbain pour les budgets publics se seraient pas avéré dans tous les cas (le coût du renouvellement urbain peut parfois être plus élevé).

Les stratégies d'intervention sont nombreuses. Citons-en quelques unes qui ont suscité des débats :

- se fixer des objectifs de production de droits à bâtir en m² hors œuvre et non en m² de terrain à bâtir, pour ne pas inciter à une surconsommation d'espace.

- laisser les investisseurs libres d'aménager ou non des places de stationnement (l'idée étant que cela incitera à développer les transports collectifs).
- cesser d'interdire la construction en limite de parcelle, dès lors que les deux propriétaires voisins sont d'accord.
- se mettre en mesure de faire des échanges de terres agricoles plutôt que de les exproprier.

Des débats ont porté sur la bonne échelle d'intervention publique qui est, selon Joseph Comby, à l'échelle de l'agglomération ou de l'aire d'emploi et d'habitat. D'autres réflexions ont porté sur la lutte contre la consommation d'espace, le mitage.

Bernard Cornu a montré ensuite comment la communauté d'agglomération de Poitiers est intervenue sur le foncier depuis 1950, et les différents outils qu'elle a mobilisés pour maîtriser les extensions urbaines. A cet égard, un PLU intercommunal est un document d'urbanisme intéressant.

Les questions importantes à traiter sont les déplacements, avec la maîtrise de la distance domicile-travail, l'équilibre à trouver entre les extensions urbaines et le renouvellement urbain. Cette question est essentielle dans la révision du PLU, actuellement en cours.

Une autre réflexion est menée sur la question de l'*intensité urbaine*, notion plus vaste que la densité urbaine. Elle comprend des éléments sur la reconstitution de l'offre de logements et les services pour créer « un lieu urbain où l'on se sent bien ». Il est bien sûr important aussi d'anticiper, de constituer une veille foncière et de faire de la prospection.

Jean-Claude Garnier, maire de Montravers, a présenté quant à lui les démarches de ZAD et de

lotissement mises en place sur son territoire, qui ont permis de réaliser une extension urbaine cohérente et maîtrisée. La commune ne dispose pas de PLU, ni de carte communale, mais elle a un plan de référence, réalisé avec la participation des habitants.

La formation de la valeur des terrains a suscité des échanges. Joseph Comby soutient que la politique foncière, le droit à construire ont une influence sur la formation des prix. Si on produit suffisamment, on réduit la rareté.

II. L'EPF, un nouveau partenaire au service d'une politique foncière

Le deuxième volet de ces Rencontres sur le foncier a été consacré à un outil opérationnel, l'établissement public foncier (EPF), qui sera bientôt un nouveau partenaire des collectivités en Poitou-Charentes.

Luc Vasselin, en sa qualité de directeur adjoint du tout jeune EPF des Yvelines, créé en septembre 2006, a apporté son expertise. A noter que Luc Vasselin a été également responsable du réseau des EPF d'État et ancien chef de la politique foncière au sein du ministère chargé de l'Équipement.

Les EPF d'État sont moins nombreux que les EPF locaux. Ils interviennent souvent sur un territoire plus large, ce territoire ayant parfois évolué dans le temps (du territoire départemental au territoire régional par exemple). Leur statut, défini avec la loi du 18 janvier 2005, clarifie leur rôle : outil de portage foncier et non pas aménageur. L'EPF des Yvelines intervient fortement pour le logement. La structure compte aujourd'hui 29 personnes. L'EPF intervient pour des collectivités de tailles variées, mais son action est majoritairement tournée vers des opérations complexes.

La convention de portage foncier, que l'EPF conclut avec la collectivité, lui donne des prérogatives de puissance publique, notamment le droit de préemption.

Le terrain est acheté au prix des domaines et, si possible, en dessous. La convention définit les enjeux de la collectivité, le périmètre d'intervention de l'EPF, la durée de portage, le montant financier et les modalités d'intervention (étude, veille, plan précis d'action foncière).

Même si la convention est passée avec la collectivité, d'autres partenaires interviennent souvent dans le processus : les bailleurs ou les aménageurs, selon le projet. Le territoire prioritaire de l'EPF des Yvelines est celui des zones denses mais il est aussi appelé à intervenir pour des petites communes.

Le conseil d'administration de l'EPF fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement (TSE), puis les services fiscaux procèdent à la répartition du volume financier ainsi calculé entre les quatre taxes locales au prorata des rentrées de l'année précédente.

L'EPF entretient des partenariats avec des structures de type SAFER, mais il a également des contacts régulièrement avec les bailleurs.

Luc Vasselin pense que l'EPF de Poitou-Charentes, qui vient d'être créé, a toute sa pertinence (population, proche de celle des Yvelines) et qu'il se justifie à l'échelle régionale.

Quant aux communautés de communes inquiètes de ne pas être au conseil d'administration, elles peuvent être rassurées ; elles pourront travailler tout autant avec l'EPF.